

Bebauungsplan Nr. 152 / Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße

Gemeinde Gauting
Landkreis Starnberg



Stand:
Vorentwurf 12.01.2006
Entwurf 05.11.2013
29.04.2014
Endgültige Planfassung 04.11.2014

Planverfasser
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses Silva
Blutenburgstraße 85, 80634 München
mit
Barbara Weihs
Landschaftsarchitektin, BDLA, Stadtplanerin
Insterburger Str. 7, 81929 München

Bebauungsplan Nr. 152 / Gauting
für einen Teilbereich östlich der Bergstraße
Gemeinde Gauting, Landkreis Starnberg

Präambel:

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9,10 des Baugesetzbuches- BauGB- i.d.F.der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) , Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548), Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz-BayNatSchG-i.d.F.der Bek.vom 23.2.2011(GVBl.S. 82,BayRS 791-1-UG) , geändert durch Gesetz vom 8.4.2013) diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB), bestehend aus Textteil und Planzeichnung, als Satzung.

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Es ist ein Reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße
 - 2.1 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt.
 - 2.2 Die Größe der Baugrundstücke darf 500 qm nicht unterschreiten.
 - 2.3 Auf den Grundstücken ist eine Wohnung je volle 400 qm Baugrundstücksfläche nach §19(3) BauNVO zulässig.
 - 2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach §19 (4) BauNVO bis zu 100%, jedoch nur bis zu einer GRZ gesamt von 0,5 überschritten werden.
 - 2.5 Die Geltung des Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

- 3 Bauweise und bauliche Gestaltung
 - 3.1 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Grenzanbau wird ausgeschlossen.
 - 3.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen vom natürlichen Gelände an der straßenseitigen Fassade, darf 0,3m im Mittel nicht überschreiten.
 - 3.3 Die traufseitige Wandhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten.

Bei Wandhöhen bis 4 m sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 30°-45° zulässig. Bei Wandhöhen von 4 m bis 6,5 m sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 16°-30° zulässig. Dabei gilt hier als Wandhöhe eines Hauses die Traufhöhe der Straßen zugewandten Fassade, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Wand.

- 3.4 Pro Hausseite je Haus/Haushälfte ist ein Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Bei Dachneigungen von 35 Grad und mehr sind zur Belichtung der Räume im Dachgeschoß Dachgauben, Standgiebel und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben /Zwerchgiebel darf ein Drittel der Hauslänge pro Hausseite nicht überschreiten.
Der Abstand von der Dachgaube zum Ortgang sowie der Abstand der Dachaufbauten zum Hauptfirst muss mindestens 1m betragen.
- 3.5 Abgrabungen (zB. Lichtgräben) sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.
- 4 Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
- 4.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligem Baugrundstück in Form von Garagen und /oder offenen Stellplätzen unterzubringen.
- 4.2 Pro Wohneinheit ist die Unterbringung von maximal 2 PKW in Garagen, davon maximal 1 Pkw in einer geschlossenen Garage zulässig. Carports werden als offene Garagen gewertet. Geschlossene Garagen und Carports müssen mit ihrem Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.3 Die Gesamtbreite für Zugänge und Zufahrten an der Straßenbegrenzungslinie darf insgesamt 7,5m pro Grundstück nicht überschreiten. Davon sind maximal 6m Breite ohne Unterbrechung durch eine Bauminselform zulässig.
Bei einer Zufahrtslänge von 7 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf maximal 3 m zu reduzieren.
- 4.4 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Bei beidseitigem Grenzanbau müssen die Garagen in gleicher Höhe, Dachform, -neigung und -deckung zusammengebaut werden.
- 4.5 Für geschlossene Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 25 ° zugelassen. Es ist auch ein Flachdach zulässig, wenn es mit fachmännisch ausgeführter extensiver Begrünung versehen wird.
Bei in das Hauptgebäude integrierten Garagen kann die Dachneigung des Hauptgebäudes übernommen werden.
- 4.6 Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude als Gartengerätehaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 cbm umbautem Raum zulässig, dabei ist der Bereich an der Straße in einer Tiefe von 5m freizuhalten.
Im Bereich der privaten Grünfläche sind keine Nebenanlagen zulässig.
- 4.7 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.
5. Versorgungsanlagen
Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.
Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit dem Zaun (bzw. Grundstücksgrenze) aufzustellen.

6. Grünordnung
- 6.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen. Neubaumaßnahmen sind so zu organisieren und umzusetzen, dass diese Bäume erhalten werden können.
- 6.2 Bei den per Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen darf der genaue Standort um bis zu 2m verschoben werden. Es sind nur einheimische, standortgerechte Baumarten sowie Obstbäume zulässig.
- 6.3 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für Gehölzanzpflanzungen ausschließlich Laubsträucher sowie heimische Laubgehölze und Obstbäume zulässig. Heimische Nadelgehölze, wie Eibe und Wacholder, und nichtheimische Laubgehölze können als Sträucher oder Kleinbäume mit eingebracht werden. Als heimischer Nadelbaum 1. Ordnung sind ausschließlich die Waldkiefer auf den Baugrundstücken und die Tanne im Hangbereich zulässig. Nichtheimische Baumarten, insbesondere Thujen, sind zur Pflanzung auch zu Zwecken der Einfriedung unzulässig. Für Hecken entlang straßenseitiger Grundstücksränder sind bei einer Höhe über 1,3 m ausschließlich Wildstrauchhecken ohne Formschnitt zulässig.
- 6.4 Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist insbesondere der Schutzbedarf des erosionsanfälligen Hangbereiches zu berücksichtigen.
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche (ohne private Grünflächen), ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 50 % der zu pflanzenden Bäume können dabei Obstgehölze in Hochstammqualität sein. Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume müssen eine Mindestpflanzqualität STU 20-25, 3 x verpflanzt für Laubbäume, STU 10-12, 3 x verpflanzt, für Obstbäume aufweisen, soweit nicht anders festgesetzt.
Bestehende und per Planzeichen festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
- 6.5 Je 8 m Grundstücksbreite entlang der Straße ist in einem Streifen bis 5 m Tiefe ins Grundstück mindestens 1 Baum der 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ausgenommen sind Breiten von unter 5 m. Als zu erhalten festgesetzter Baumbestand und per Planzeichen zu pflanzende Bäume sind anzurechnen.
- 6.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglichem baulichem Eingriff freizuhalten. Sie sind als private Grünflächen festgesetzt. Geländeänderungen sind unzulässig. Die Flächen sind naturnah zu entwickeln.
Hier sind für Gehölzneupflanzungen ausschließlich heimische Gehölze zulässig. Dabei darf der Anteil heimischer Nadelgehölze 25% an allen Bäumen und Gehölzen nicht überschreiten.
Je 100 qm Fläche ist mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Rotbuche, Eiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde) oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Echte Mehlbeere, zu pflanzen oder zu erhalten. Der festgesetzte Baumbestand wird eingerechnet. Zu pflanzende Bäume müssen eine Mindestqualität STU 20-25, 3x verpflanzt, aufweisen.
- 6.7 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit eines Gebäudes durchzuführen.
- 6.8 Flächen für Zugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind zu begrünen mit mindestens 30% Rasenanteil (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Rasenstreifen).

B Hinweise

- 1 Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan in 4-facher Ausfertigung im Maßstab 1:200 beizufügen.
- 2 Die gemeindliche ‚Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen‘ ist anzuwenden.
Ebenso ist die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 26.10.2009 für den Stellplatznachweis anzuwenden. Für hier nicht erfasste Nutzungen gilt die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- 3 Es ist ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorzusehen. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf den Grundstücken Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
Der Müll kann nur an der Bergstraße abgeholt werden. Für die Gebäude in der 2. Reihe sind Bereitstellmöglichkeiten an der Straße zu schaffen.
Die Bereitstellung der Abfallbehälter hat gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) zu erfolgen. So haben die Verpflichteten die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn, oder wo kein Bürgersteig vorhanden ist am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Leerung an ihren Standort zurückzubringen.
- 4 Entwässerung
Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal- Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (WZV), Planegg, wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf.
Nach Möglichkeit sollen bei Neubau- bzw. Sanierungsarbeiten Grauwasseranlagen zur Ausführung kommen.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind soweit möglich unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen, soweit dies möglich ist. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwasser-schützende Deckschichten nicht durchstoßen werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiVO vom 01.10.2008) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. „wild abfließendes Wasser“ liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung, wie auch für künftige Bebauung, bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 37 WHG wird hingewiesen.
Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg Fachbereich 42 zu beantragen.

- 5 Zur Auffüllung des Geländes, soweit zulässig, darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.
- 6 Die ausgewiesenen Bauräume entlang der Hangkante orientieren sich im Abstand zur Hangkante an bestehenden Gebäuden.
- 7 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumneupflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu Versorgungsleitungen sind einzuhalten.
- 8 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und selbiger Behörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 9 **Baumbestand**
Die DIN 18920 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten. Die Baustellen sind so zu organisieren, dass der Hang und Bereiche mit schützenswertem Baumbestand geschont werden. Kräne sind erst dann zu installieren, wenn die eigentliche Bauphase beginnt. Für festgesetzte Gehölze, die (z.B. aus Altersgründen) entfernt werden müssen, ist ein neuer Baum zu pflanzen.
Bei einer Befreiung vom Bebauungsplan zur Fällung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes ist in Absprache mit dem Umweltamt der Gemeinde eine Ersatzpflanzung im Bereich des ehemaligen Standortes vorzunehmen. Für Bäume im Bereich zwischen Straße und straßenzugewandter Seite eines Gebäudes ist eine Ersatzpflanzung im 5-Meter-Bereich des bisherigen Standortes zu wählen.
- 10 **Empfohlene Artenliste heimischer Bäume für Baumpflanzungen:**
(aus der " Waldmeister- Buchenwaldgesellschaft")
Bei der Auswahl ist das Auftreten von artenspezifischen Krankheiten oder Schädlingen zu berücksichtigen.

Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

Gemeinde Gauting

Planfertiger

Gauting, den

München, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
(1. Bürgermeisterin)

.....
Mechthild Siedenburg
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner
GmbH